



KOMUNIKAT

w sprawie opłat za utrzymanie i zarządzanie nieruchomościami wspólnymi Osiedla Bałtyk w Grzybowie.

Kancelaria Adwokacka Knapczyk Spółka Partnerska z siedzibą w Zabrzu, po przeanalizowaniu przekazanych aktów notarialnych nabycia nieruchomości/ umów deweloperskich, uprzejmie informuje osoby, które udzieliły pełnomocnictwa adwokat Danucie Knapczyk do ich reprezentowania w sprawach nieruchomości położonych na Osiedlu Bałtyk:

1. Właścicielem nieruchomości wspólnych Osiedla do dnia co najmniej 30 czerwca 2017 roku była Spółka Osiedle Bałtyk sp. z o.o w Grzybowie i zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego to na niej, jako właścicielu ciążył obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i zarządzania tymi nieruchomościami (z zastrzeżeniem punktu 3), a nabywający nieruchomości na Osiedlu mogli bezpłatnie korzystać z tych nieruchomości w oparciu o umowy bezpłatnego użyczenia lub ustanowione na ich rzecz bezpłatne służebności .
2. Począwszy od lipca 2017 roku, z chwilą nabycia przez niektórych właścicieli nieruchomości udziałów w nieruchomościach wspólnych, ustanowione na ich rzecz bezpłatne służebności zostały wykreślone z ksiąg wieczystych, a osoby te wraz ze Spółką Osiedle Bałtyk Sp. z o.o stały się współwłaścicielami nieruchomości wspólnych i na podstawie art 207 KC zobowiązane są do proporcjonalnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną.
Pozostali właściciele nieruchomości mogą nadal korzystać z ustanowionych na ich rzecz bezpłatnych służebności.
3. Do dnia 30 czerwca 2017 roku (w większości przypadków do czasu zakończenia budowy Osiedla) obowiązek pokrywania wynagrodzenia na rzecz Spółki Osiedle Bałtyk Sp. z o.o za odpłatne wykonywanie funkcji

administratora ciążył tylko na tych właścicielach nieruchomości, którzy zawarli takie postanowienia w umowach deweloperskich.

Jednak nawet te osoby zobowiązane były do pokrywania tego wynagrodzenia w wysokości wynikającej z zawartych przez nich umów deweloperskich to jest:

- w kwocie 100 złotych
- w kwocie 100 złotych netto
- w kwocie 100 złotych netto, która może wzrosnąć proporcjonalnie do wzrostu kosztów z tym związanych.

Osiedle Bałtyk” Sp. z o.o nigdy nie udowodniła, pomimo żądań mieszkańców Osiedla czy i o ile koszty te wzrosły. W związku z tym właściciele nieruchomości zobowiązani byli do dnia 30 czerwca 2017 roku pokrywać te koszty w wysokości 100 zł, jeśli taki był zapis w umowie lub w wysokości 100 zł plus podatek VAT, jeśli w umowie był zapis o pokrywaniu kwoty 100 zł netto **Ci Mocodawcy, którzy uiszczali na rzecz Spółki Osiedle Bałtyk Sp. z o.o wyższe opłaty, mogą żądać ich zwrotu, jednak tylko za trzy lata wstecz, gdyż dalsze roszczenia uległy przedawnieniu.**

Po wskazaniu przez Mocodawców zainteresowanych zwrotem nadpłaconych kwot, po wskazaniu ich wysokości i numeru rachunku bankowego możliwe będzie zbiorowe wystąpienie Kancelarii w tej sprawie.

Grzybowo, dnia 4 sierpnia 2017 roku

Z poważaniem
Adwokat Danuta Knapczyk